



HOTĂRÂREA NR. 171

privind constituirea dreptului de suprafață, asupra unui imobil (teren) situat în str. Biruinței, lângă bl.374, sc.A, ap.9, parter aparținând domeniului privat al Municipiului Vaslui, în favoarea domnului Sarariu Constantin

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI

Având în vedere:

- Cererea nr. 125095/29.06.2022, a domnului Sarariu Constantin, cu domiciliul în municipiul Vaslui, strada Feroviari, bl. 358, sc. B, et. 4, ap. 2;
- Referatul nr. 145263/02.09.2022 al Primarului municipiului Vaslui;
- Raportul nr. 145264/02.09.2022 al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vaslui;
- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
- Prevederile art. 15 lit. „e” și art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a legii nr.287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vaslui nr. 92/29.09.2010, privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unor imobile(terenuri);

În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. ”c” și în temeiul art. 139 alin. 3 lit. . ”g” din din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului-teren, în suprafață de 5 mp, identificat cadastral cu nr. 77251, aparținând domeniului privat al Municipiului Vaslui, situat în str. Biruinței, lângă bl.374, sc.A, ap.9, parter, evidențiat în Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre, în favoarea domnului Sarariu Constantin.

Art.2. Se aprobă valoarea prestației anuale în cuantum de **175 lei**, stabilită în baza raportului de evaluare, ce constituie Anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Dreptul de suprafață prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, se constituie pe o perioadă de 10 (zece) ani.

Art.4. Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață.

Art.5.(1) Se împuternicește Primarul Municipiului Vaslui să semneze contractul de suprafață asupra terenului evidențiat la Art.1 din prezenta hotărâre.

(2) Sumele încasate din derularea contractului de suprafață vor constitui venit la bugetul local al municipiului Vaslui.

Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Biroului Patrimoniu, Serviciului Finanțe Publice Locale și Serviciului Buget - Contabilitate din cadrul aparatului propriu de specialitate al Primarului.

Art.7. Hotărârea intră în vigoare conform art.199 din O.U.G. NR.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

- Instituției Prefectului județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Biroului Patrimoniu;
- Serviciului Finanțe Publice Locale;
- Serviciului Buget - Contabilitate;
- Domnului Sarariu Constantin.

06.10.2022

Președinte de ședință,
Consilier, Bohotineanu Mihaela Verginia

Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



Tabel cuprinzand datele de identificare ale terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Vaslui asupra căruia se constituie dreptul de suprafață și valoarea prestației acestuia

Nr. crt.	Solicitant	Adresă teren solicitat	Suprafață teren mp	Nr. cadastral	Valoare teren euro/mp	Valoare prestație lei/an	Observ.
1.	Sarariu Constantin	Str. Biruinței, lângă bl. 374, sc. A, ap.9 parter	5	77251	172	175	

1EUR=4.9414 lei

Președinte de ședință,
Consilier, Bohotineanu Mihaela Vergința

Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



SC TEHNOCONT EXPERT SRL



Romania, județul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod poștal 730040
R.C.: 337/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E-mail: office@tehnocant.ro, web site: www.tehnocant.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, ABR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001

Patrimoniu



RAPORT DE EVALUARE

Bunul mobil: Teren intravilan curți-construcții

Adresa: Intravilan Mun. Vaslui, str. Biruinței, bl. 374, sc. A, ap. 9, Parter, Jud. Vaslui

Proprietar: Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI

Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI

Număr înregistrare Raport: VS_36.5_PMV / 14.07.2022



22-130010-PVS Prim. Mun. Vaslui 18.07.2022

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

REPREZENTARI JUDEȚENE SC TEHNOCONT EXPERT SRL:

Alba, Arges, Bacau, Braila, Buzau, Bucuresti, Caras-Severin, Constanta, Dambovita, Galati, Giurgiu, Ialomita, Ilfov, Iasi, Neamt, Olt, Prahova, Sibiu, Teleorman, Timis, Valcea, Vrancea, Vaslui și alte reprezentante activate temporar în celelalte județe din România

Cuprins

SINTEZA	4
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII	6
1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
3. SCOPUL EVALUĂRII	6
4. IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUĂRII	6
5. TIPUL VALORII	7
6. DATA EVALUĂRII	7
7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	7
8. NATURA SI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	7
10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
12. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
II. PREZENTAREA DATELOR	10
1. DESCRIEREA JURIDICA	10
2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	10
3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE	10
4. DESCRIERE AMPLASAMENT	12
5. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	12
6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE	13
7. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTAȚILE CURENTE	13
1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
8.1. Analiza productivității proprietății	14
8.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)	14
8.2.1. Tipul proprietății imobiliare	14
8.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare	14
8.2.3. Aria pieței	15
8.2.4. Proprietăți substitut disponibile	15
8.3. Analiza cererii	15
8.4. Analiza ofertei	15
8.5. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	17
2. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18
III. EVALUARE	19
ABORDAREA PRIN PIATA:	19
IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
V. ANEXE	20
I. LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT:	21
LOCALIZARE COMPARABILE:	23
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	24
ANEXE DE CALCUL	25
DATE DESPRE TRANZACȚII ȘI COTAȚII CU TERENURI SIMILARE	27
ALTE OFERTE IDENTIFICATE	33
DOCUMENTELE DE PROPRIETATE, CADASTRU	36

Către:

MUNICIPIULUI VASLUI,
în calitate de Client și Utilizator Desemnat

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre evaluare.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,
SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



SINTEZA

Evaluator	TEHNOCONT EXPERT S.R.L. , CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro , www.tehnocont.ro ,
Autorizație membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR. Autorizație nr. 0577, valabil până la 31.12.2022
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQA ASIGURARI S.A., Polita RC 0780.130/22.12.2022, valabila pana la 07.01.2023, limita asigurată 1.000.000 EUR.
Reprezentanți societate	Gabriel Filip - Administrator
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip. Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2022, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro ;
Client	Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI
Identificare client	CUI: 3337532
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL VASLUI
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan în suprafață de cu suprafața de 5 mp măsurat, categoria de folosință curți - construcții. Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.
Identificare	Număr cadastral 77251, întabulat în Cartea Funciară cu nr. 77251 a Municipiului Vaslui
Utilități existente	Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, tel., GSM, CATV, Internet,
Proprietar	Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Adresa proprietății	Intravilan Mun. Vaslui, str. Biruinței, bl. 374, sc. A, ap. 9, Parter, Jud. Vaslui,
Cartier	Zona mediană
Cod poștal	730227
Ipoteze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele. În lipsa Certificatului de urbanism evaluarea a avut în vedere vecinătățile.
Data inspecției	12.07.2022; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului proprietarului.
Data evaluării	14.07.2022
Curs de schimb	1 EURO = 4,9414 LEI, afișat BNR la data de referință evaluare

Data finalizare raport	14.07.2022
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață pentru înregistrare contabilă.
Tipul valorii	Valoarea de piață
Declararea valorii	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piață	860 Eur, echivalent a 4.200 Lei, respectiv 172 EUR/mp

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de SC TEHNOCONT EXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat Gabriel Filip, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimație nr. 12539, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561. Subsemnatul declar ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare și decît orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare. Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate. Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu standardele în vigoare în prezent. Astfel, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute pînă la data prezentului raport, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele codului deontologic și ale standardelor de evaluare;
- proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către evaluator; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția celor care au semnat.

2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client Persoană Juridică: **MUNICIPIUL VASLUI**
Sediul/Domiciliul: Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Identificare: CUI 3337532
Utilizator desemnat: **MUNICIPIUL VASLUI**

3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru înregistrare contabilă.
Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan în suprafață de cu suprafața de 161 mp măsurat, categoria de folosință curți - construcții.

Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.

Adresa: Intravilan Mun. Vaslui, str. Biruinței, bl. 374, sc. A, ap. 9, Parter, Jud. Vaslui.

Cod poștal: 730227

Identificare cadastrala: Număr cadastral 77251, Intabulat în Cartea Funciară cu nr. 77251 a Municipiului Vaslui

Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI

5. Tipul valorii

Se estimează Valoarea de piață. Aceasta este definită ca: *"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere"*. Valoarea estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 12.07.2022; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului clientului.

Data evaluării: 14.07.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 14.07.2022.

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție, s-a constatat că amplasamentul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietari similare au fost preluate din studiile pentru lașia ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR 2022, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și semănări de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum acestea furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico - dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- valoarea estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale:

- documentele de proprietate prezentate în copie se consideră conforme cu originalele;
- În lipsa Certificatului de urbanism evaluarea a avut în vedere vecinătățile.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Conformitatea cu standardele de evaluare solicită evaluatorului să selecteze tipul (sau tipurile) valorii adecvată(e) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente aceluși tip al valorii, fie că acele cerințe sunt incluse ca parte a acestui standard (pentru tipurile valorii definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru tipurile valorii care nu sunt definite în SEV). Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi

legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR. Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile:

- ☐ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

Prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- ☐ SEV 103 – Raportare (IV 103)

Și a ținut cont și de prevederile

- ☐ SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ☐ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ☐ SEV 400 – Verificarea evaluării

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nici o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

De asemenea, evaluatorul declară că a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- HCL nr. 25 din 23.08.2012 al Consiliului Local al Municipiului Vaslui;
- Tabel inventar bunuri aparținând domeniului public al municipiului Vaslui, anexă la HCL nr. 25 din 23.08.2012 al Consiliului Local al Municipiului Vaslui;
- Extras Carte funciară nr. 77251 a Municipiului Vaslui;

Nu au fost prezentate următoarele documente:

- Certificat de urbanism (evaluarea a avut în vedere vecinătățile)

Dreptul de proprietate asupra imobilului, aparține **Persoanei juridice : MUNICIPIUL VASLUI, domeniul public**

Sarcini înscrise: Nu se cunosc întrucât nu a fost prezentat un extras de carte funciară complet.

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost identificate bunuri mobile.

3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței imobiliare. „Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 16).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei localității și <https://ro.wikipedia.org/> și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

Vaslui este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România, format din localitățile componente Bahnari, Brodoc, Moara Grecilor, Rediu, Vaslui (reședința) și Vaslui. Se află în estul României, aproape de frontiera cu Republica Moldova. Este atestat documentar în anul 1375. Municipiul Vaslui este membru al Convenției primarilor pentru energie locală durabilă din anul 2010

Așezarea

Este așezat în partea de est a României, făcând parte din Regiunea de Dezvoltare Nord-Est. Coordonatele orașului sunt: 46°38'18" latitudine nordică și 27°43'45" longitudine estică. Municipiul Vaslui se limitează cu comunele:

Zăpodeni la nord;
Bălteni la nord-vest;
Pușcași la vest;
Lipovăț la sud-vest;
Muntenii de Jos la sud;
Tanacu la est;
Muntenii de Jos la nord.

Orașe apropiate

(Bacău) - 86 km;
(Vaslui) - 55 km;
(Huși) - 47 km;
(Iași) - 74 km (via DN24)(N);
(Negrești) - 34 km;
(Roman) - 83 km.

Demografia

Conform Recensământului populației efectuat în 2011 populația este de 55.407 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 70.571 de locuitori. Vasluiul este al 40-lea oraș ca mărime din România. Majoritatea locuitorilor sunt români (53.678), cu o minoritate de romi (1,19%) și una de Lipoveni (0,06%). Pentru 0,12% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (53.758%). Pentru 9,29% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Piețe

Piața Agroalimentară din cartierul 13 Decembrie;
Piața Agroalimentară Traian;
Piața Centrală Agroalimentară Vidin.

Cartiere

Cartierul Traian
Cartierul Castanilor
Cartierul Copou
Cartierul Delea
Cartierul Alecu Donici
Cartierul Gura Bustei
Cartierul Ana Ipătescu
Cartierul Gheorghe Racoviță
Cartierul rezidențial Green Park
Cartierul Moara Grecilor
Cartierul Nou
Cartierul Reditu
Cartierul Brodoc
Cartierul Vaslui
Cartierul Băhnari
Cartierul Gară
Cartierul Centru
Cartierul CET
Cartierul Zona Industrială
Cartierul Nord

Municipiul Vaslui împreună cu cele 5 localități componente are 248 de artere conform nomenclatorului stradal de pe harta municipiului Vaslui.

Activitatea economică

Industria
Industria textilă (ind. bunurilor de larg consum)
Industria confecțiilor și tricotelajelor (Confecții s.a., Vastex s.a.).
Industria alimentară
Industria panificației (Comcereal s.a.)
Industria uleiurilor vegetale și biodiesel (Ulerom s.a.);
Industria cărnii și a preparatelor din carne (Vascar s.a.);
Industria laptelui și a produselor lactate (Ilvas s.a.).

Transportul

Infrastructura de transport

Accesibilitatea în orașul Vaslui se face:

Public: se face prin autobuze de oraș furnizat de societatea Transurb Vaslui , și de taxiuri ;
Feroviar: prin Gara Vaslui care este traversată de magistrala CFR 600 Făurei - Ungheni (punct de trecere a frontierei cu Republica Moldova, făcând legătura cu București și Constanța.
Rutier: drumurile naționale care trec prin Vaslui sunt:
DN24 Vaslui - Iași (N) și Vaslui – Bârlad (S);
DJ248 Vaslui - Iași (NV);
DN2F Vaslui - Bacău (E);
DN15D Vaslui - Piatra Neamț (NV).
De asemenea la 17 km Sud-Est de oraș trece Drumul European E581.
Aerian: Municipiul nu are un aeroport, cele mai apropiate aeroporturi fiind la Iași (76 km) și Bacău (89 km).

Destinații din Aeroport Iași
Aeroportul „George Enescu” Bacău.

4. Decriere amplasament

Zona:

- Zona preponderent comercială;
- imobilul este situat în zona mediană a municipiului Vaslui.
- Unitati comerciale: la distanta mică;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mică;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mică;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mică;
- Muzee: amplasate la distanta mică;
- Institutii de cult: amplasate la distanta mică;
- Parcuri: amplasat la distanta mică;
- Lacuri: - Nu este cazul

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existentă;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existentă;
- Retea urbana de telefonie: existentă;
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie:

- Auto: Str. Biruinței, str. Republicii, str. Decebal. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu circulația pe ambele sensuri și câte una sau două benzi de circulație pe fiecare sens.

- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: nu este cazul
- Statie de autobuz si microbuz la distanta mică
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mică
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto intens,
- Trafic pietonal riveran
- Strada Traian este o strada amenajată, cu circulația în ambele sensuri și câte o bandă de circulație pe sens.
- Amplasamentul este ocupat de un balcon.
- Amplasament este favorabil.

5. Decrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata de 5 mp măsurat, identificat cu număr cadastral;
- Forma terenului: poligonală;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan
- Tip drum de acces: din domeniul public - strada Biruinței,
- Vecinatati: proprietăți rezidențiale și comerciale.

Utilități

- Energie electrica, gaz metan, apă, canalizare, telefonie, GSM, CATV, internet.

Acces

- Accesul la proprietate se face din domeniul public - strada Biruinței.

Descrierea construcțiilor

- Pe terenul în cauză este construit un balcon pentru un apartament, terenul fiind concesionat lui Sărariu Constantin și Sărariu Iulia.

6. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al municipiului Vaslui, impozitele pe clădirile de tip rezidențiale aparținând persoanelor fizice sau juridice sunt aplicate în funcție de valoarea de impozitare estimată conform Codului Fiscal iar terenurile conform încadrarea zonală.

7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate imobilele rezidențiale atât pentru scop de închiriere cât și pentru utilizarea proprie. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă cererea devansează în ultimii ani oferta de proprietăți similare. Se apreciază că în ultimii ani piața este o piață a vânzătorilor, datorită în principal ofertelor puține din lipsa dezvoltatorilor. Se poate considera că piața amplasamentelor similare este în menținere. În cazul proprietății evaluate există puține proprietăți cu atractivitate similară.

1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare

8.1. Analiza productivității proprietății

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea evaluată poate fi clasificată pe piața locală ca fiind o proprietate de tip teren liber cu destinație comercială / rezidențială, situată în zona mediană a municipiului Vaslui.

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietății.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona mediană a localității Vaslui.

Proprietatea evaluată are acces direct la domeniul public, din cale de acces – drum public.

În zonă, se află preponderent clădiri rezidențiale și comerciale.

Imobilul are o bună accesibilitate atât pietonală, cât și auto, neexistând loc de parcare privată.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

8.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a proprietăților proprietate de tip teren liber cu destinație comercială / rezidențială, situată în zona mediană a municipiului Vaslui și este o piață preponderent a vânzărilor, acestea fiind în număr semnificativ mai mare decât cel al închirierilor.

Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale specifice.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților rezidențiale sunt examinați următorii factori:

8.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară comercială supusă analizei, subpiața delimitată este cea a proprietăților de tip teren liber cu destinație rezidențială sau comercială / birouri, situată în zona mediană a municipiului Vaslui.

8.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Topografia terenului este plană, utilitățile disponibile sunt situate la limita amplasamentului și constau în apa curentă, canalizare, energie electrică și gaz. Utilizatorii finali sunt sau fizice sau juridice care doresc extinderea locuinței sau a spțiului comercial.

8.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii este amplasată în zona mediană a municipiului Vaslui, respectiv într-o zonă rezidențială și comercială de interes mare a localității. Nu există activități sau incinte care să nu poată permite o astfel de utilizare. Proprietatea nu poate dispune de parcare proprie. Deoarece, în această zonă nu au fost găsite destule comparabile oferite spre vânzare sau spre închiriere, aria de piață se poate extinde și către alte zone adiacente din zonă, unde valoarea este comparabilă cu cea a proprietăților din zona proprietății subiect, unde proprietatea subiect concurează cu alte proprietăți din aceste zone. Întrucât nu există oferte sau tranzacții de terenuri cu dimensiuni mici au fost avute în vedere ofertele de terenuri similare dar cu dimensiuni mult mai mari.

8.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta proprietăților similare este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă redusă prin ofertele agenților imobiliare, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață prezentată la Analiza ofertei. În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de proprietăți se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, dotările edilitare și accesul. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au aria utilă cuprinsă între 500+1500 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților comerciale sau rezidențiale. Aria pieței e reprezentată de zona rezidențială și comercială a Municipiului Vaslui.

8.3. Analiza cererii

Puterea de cumpărare este în creștere în această perioadă datorită faptului că nivelul dobânzilor mici de la bănci face să crească apetitul investițional al unei anumite categorii de persoane fizice sau juridice. Proprietatea evaluată se află într-o zonă cu atractivitate medie, zonă mediană. Accesul este facil, direct la o stradă asfaltată, iar mijloacele de transport în comun sunt în apropiere. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze, telefonie, TV cablu, internet. Acest tip de proprietate se adresează persoanelor juridice sau fizice care doresc să dezvolte proprietăți comerciale sau rezidențiale. Cererea pentru proprietăți imobiliare de tip comercial sau rezidențial, este la un nivel mediu. Datele de piață privind cererea din ultimii ani au ca sursă principală rapoartele și studiile de piață ale firmelor de servicii imobiliare. Aceste rapoarte indică o scădere a cererii în ultima perioadă. Piața imobiliară a spațiilor comercial este dominată de vânzări, tendința generală a proprietarilor este de a vinde terenurile, și mai puțin de a le închiria. Proprietățile imobiliare cele mai căutate sunt cu dimensiuni între 500+1500 mp. Pentru această suprafață, valoarea pe mp plătită de cumpărător este cea mai mare, de aproximativ 200+300 euro/mp. Diferența dintre proprietăți este determinată de amplasare, acces și utilități. Cererea este în ușoară creștere, în condițiile în care tendința firmelor este de a permite personalului de a lucra de acasă, online nu este posibilă pentru acest tip de proprietăți. Evaluatorul apreciază o poziție favorabilă a proprietății subiect în condițiile pieței pe termen mediu.

8.4. Analiza ofertei

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Pe parcursul anului 2022, pretențiile proprietarilor de spații comerciale au avut o tendință de menținere a prețurilor. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în stagnare. Persoanele fizice sau juridice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip rezidențial sunt proprietarii ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a închiria sau vinde ulterior. Oferta de proprietăți de tipul celei evaluate pentru vânzare în Vaslui se manifestă din partea proprietarilor

care obțin venituri din această activitate.

În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere în zona mediană a municipiului Vaslui, pe aceleași site-uri de profil au fost găsite extrem de puține unități. Prețul diferă în funcție de mai multe variabile: aria utilă, amenajările interioare și exterioare și zona unde este amplasat.

Ofertele pentru vânzarea spațiilor sunt mai puține decât cererea, fapt care determină o piață a vânzătorului. Negocierea prețurilor la vânzarea terenurilor este cuprinsă între 5 și maxim 10% din prețul de ofertă al proprietății.

Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este cuprins între 6-12 luni.

Referitor la oferta de terenuri libere similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între 170 și 250 Euro/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, acces, utilități și facilitățile prezente.

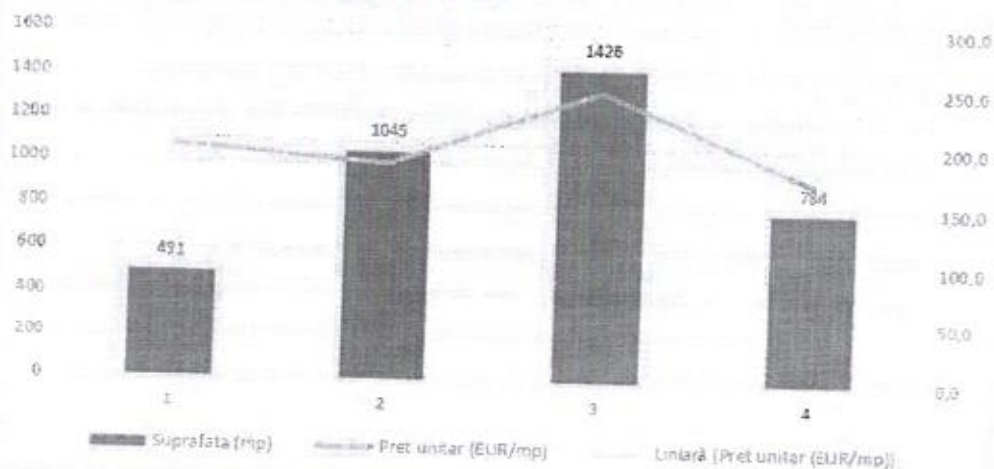
CMBU	Zona	Pret (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar (EUR/mp)
Rezidential	str. 1 Decembrie	99.000	491	201,6
Rezidential	str. Alexandru cel Bun nr. 14	195.000	1045	186,6
Rezidential / Comercial	str. Libertății	356.500	1426	250,0
Rezidential / Comercial	str. Traian	135.000	784	172,2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-vizavi-de-politia-municipiului-vaslui-201-mp-IDqKkc>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfYTFEL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfQFbD.html#f5137eb079>

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/vaslui/central/teren-construcii-de-vanzare-XCEQ13004?lista=2988441&listing=1&pagina=1sta>



Analiza echilibrului pieței

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Din datele analizate se constată că la nivelul municipiului Vaslui, putem vorbi despre o piață ușor activă a proprietăților imobiliare cu destinație rezidențială sau comercială, caracterizată printr-o ușoară scădere a cererii pentru astfel de spații și un trend ușor descendent al prețului de vânzare.

Proprietatea evaluată este vandabilă prin prisma caracteristicilor sale (dimensiune, localizare).

Analizând evoluția prețurilor proprietăților imobiliare comerciale de natura industrială vândute în Vaslui în ultimul an, se constată că începând cu anul 2020, prețul pe mp a început să crească în cazul vânzărilor acestora.

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată (ca raport procentual între limite) de prețuri de vânzare, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare a terenurilor similare, se situau între 80 euro/mp și 100 euro/mp, conform site-urilor www.olx.ro, www.storia.ro, și www.imobiliare.ro.

În concluzie, din datele prezentate de către site-ul www.imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, precum și din datele Institutului Național de Statistică se constată o tendință de scădere a ritmului de creștere a prețurilor, ce a început să se resimtă pe piața imobiliară autohtonă încă din a prima jumătate a anului. Tendința, pe termen scurt și mediu, este de scădere foarte ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților rezidențiale, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul mediane a municipiului Vaslui.

8.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

În contextual analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect medie, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Buna localizare, suprafața optimă pe care o are, o face să fie accesibilă unui segment larg de persoane fizice și juridice, având șansa unei tranzacționări înaintea celorlalte proprietăți competitive.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară creștere, caracterizată printr-o ușoară descreștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de tranzacții.

Proprietatea imobiliară subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună, acces facil și suprafață.

Scăderea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție medie a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

Analiza informațiilor de piață furnizează baza de date în vederea analizei celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare subiect.

Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este cuprins între 6-12 luni.

2. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului liber s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul că utilizarea pentru scop **comercial** este probabilă, în mod rezonabil. Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea **comercială**.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Comercială	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Da	Da	Da	Nu

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea **Comercială**. Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibilă: în cazul utilizării comerciale, posibilitatea fizică este posibilă.
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zona există numeroase proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți **comerciale**. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea comercială. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale. Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice juridice în vederea extinderii spațiului.

III. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

Abordarea prin piata:

Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Analiza comparativa poate avea in vedere ajustari cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar si ajustari calitative.

S-a estimat valoarea de piata imobilului printr-un studiu al pietei adiacente, s-au identificat proprietati similare tranzactionate sau expuse momentan in oferte, competitive pe segmentul urmarit; preturile de vanzare s-au comparat si corectat in functie de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietatii subiect. Au fost analizate o serie de proprietati comparabile din care au fost retinute pentru aplicarea abordarii comparabilele considerate cele mai relevante si asemanatoare cu proprietatea evaluata.

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului subiect a fost utilizata analiza comparativa utilizandu-se tehnici combinate, cu precadere analiza comparatiilor relative. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzactiei si conditiile pietei, daca s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustari cantitative pentru diferentele de suprafata de teren si de suprafata desfasurata; ajustarile si modul de estimare al acestora a fost explicat in anexe. Pentru restul elementelor de comparatiei a fost utilizata o analiza prin comparatie relativa.

Analiza prin comparatie relativa reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta metoda este preferata si des utilizata pentru ca reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Evaluatorul analizeaza tranzactii sau oferte de vanzare ale unor proprietati comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietatii subiect. Proprietatile comparabile sunt rearanjate intr-un tabel in functie de gradul de similitudine cu subiectul.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piață este:

860 Eur, echivalent a 4.200 Lei, respectiv 172 EUR/mp

Nu au fost identificate suficiente date de piață certe pentru altfel de abordări

IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Concluzionând, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață:

860 Eur, echivalent a 4.200 Lei, respectiv 172 EUR/mp

Valoarea prezentată nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membrii Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membrii Titular ANEVAR

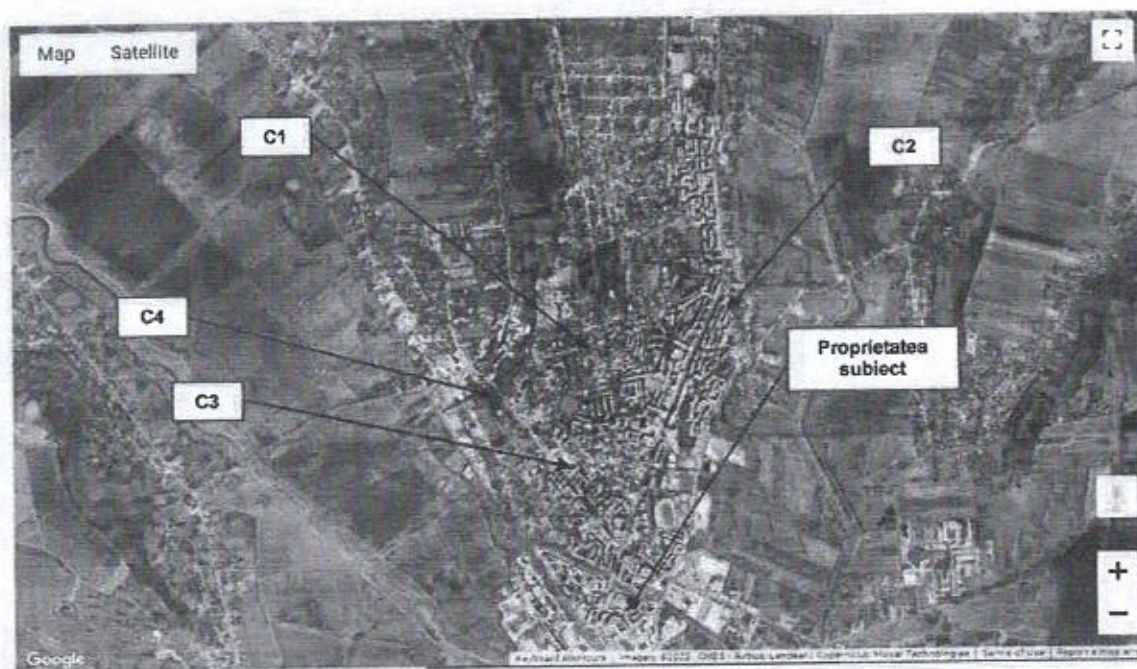
V. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietății
Anexe de calcul
Date despre vânzări și cotații
Documentele de proprietate și cadastru

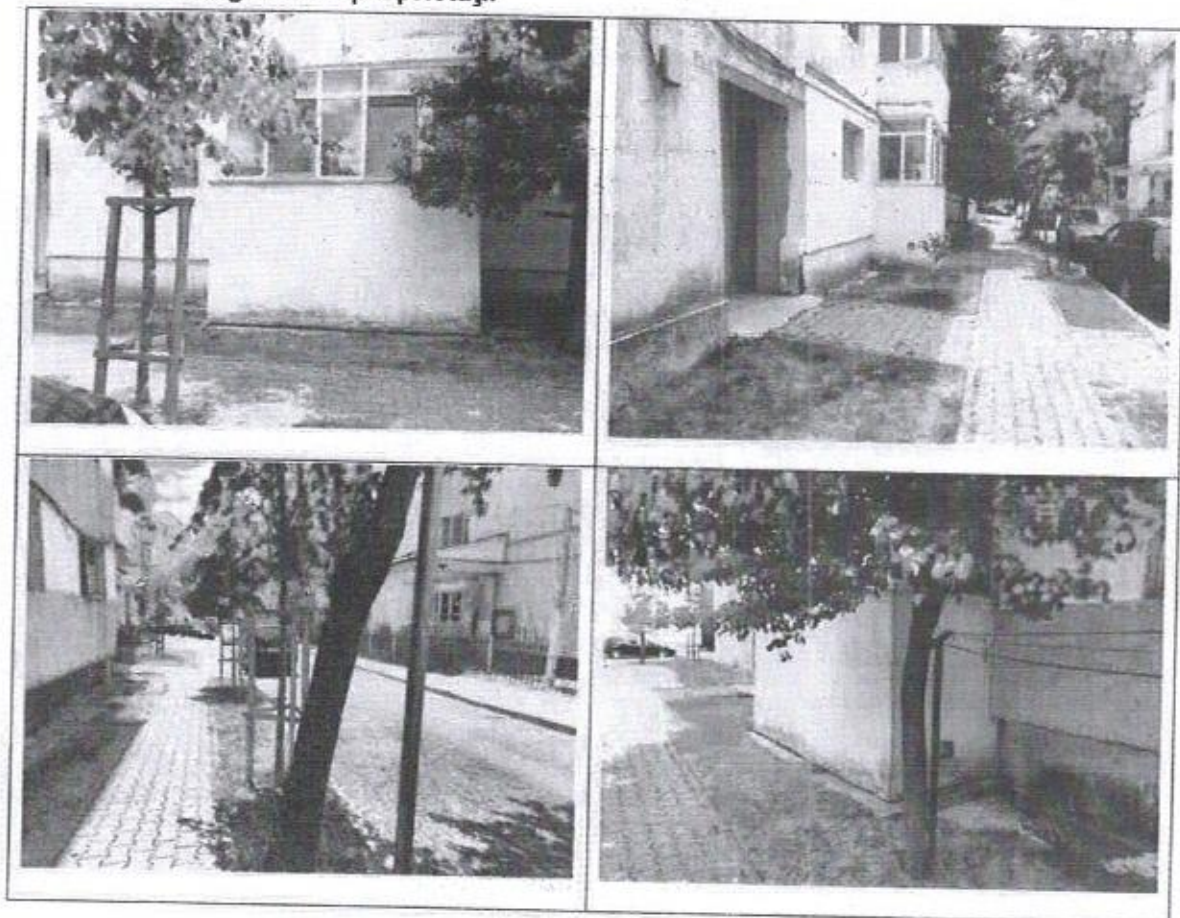


Localizare comparabile:

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietății



Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte imobile similare

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	5	491	1.045	1.426	784
Elemente specifice tranzacției						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		201,6	186,6	250,0	172,2
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-10,08	-9,33	-12,50	-8,61
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		191,55	177,30	237,50	163,58
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		191,55	177,30	237,50	163,58
3	Restricții utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		191,55	177,30	237,50	163,58
4	Condiții de vânzare	cash	cash	cash	cash	cash
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		191,55	177,30	237,50	163,58
5	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		191,55	177,30	237,50	163,58
6	Condiții ale pieței	14.07.2022	14.07.2022	14.07.2022	14.07.2022	14.07.2022
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		191,55	177,30	237,50	163,58
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Intravilan Mun. Vadul, str. Biruinței, bl. 374, sc. A, ap. 9.	str. 1 Decembrie	str. Alexandru cel Bun nr. 14	str. Libertății	str. Traian
	Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-19,15	-17,73	-23,75	-16,36
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		172,39	159,57	213,75	147,23
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	5	491	1.045	1.426	784
	Valoarea ajustare %		0%	0%	-10%	5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-21,38	7,36
9	Destinatie (utilizarea terenului)	Rezidențială	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial / Comercial	Rezidențial / Comercial
	Quantum ajustare %		0%	0%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-21,38	-14,72
10	Acces	Asfalt	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Favoreabilă	similar	similar	similar	inferior
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	14,72
12	Utilități	en. el./ gaz/ apă/ canalizare	en. el./ gaz/ apă/ canalizare	en. el./ gaz/ apă/ canalizare	en. el./ gaz/ apă/ canalizare	en. el./ gaz/ apă/ canalizare
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front strada)	Favoreabilă	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	-20%	5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	0,00	-42,75	7,36
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		172,39	159,57	171,00	154,59
15	Chelt. aducere la stadiul de teren constructibil / demolari	nu	nu	da	nu	da
	Quantum ajustare %		0%	10%	0%	10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	15,96	0,00	15,46
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		172,39	175,53	171,00	170,05
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			19,2	33,7	66,5	68,6
Ajustare totala procent absoluta (%)			10%	19%	28%	42%
Numar de ajustari			1	2	3	5
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund				172 € / mp		4.9414 lei/uro
VALOARE DE PIATA:				860 € / echivalent a		4.200 lei

justificare ajustări:

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzacție

Pentru estimarea valorii de piață au fost utilizate oferte de vânzare. Astfel, acestea au fost decontate cu un procent de +5%, intru cât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat că aceștia sunt dispuși să negocieze. Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor anterioare referitoare la mărje de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustări.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restricții de utilizare iar reglementările urbanistice sunt similare.

Condiții de finanțare

Instrucțiunile condițiile de finanțare sunt identice, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.

Condiții ale pieței

În aplicarea metodei comparativelor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustări.

Ajustare pentru localizare

Locația comparabilelor în cadrul localității, este:

A: str. 1 Decembrie

B: str. Alexandru cel Bun nr. 14

C: str. Libertății

D: str. Traian

Locația comparabilă vs locația subiect:

A: mai bună

B: mai bună

C: mai bună

D: mai bună

Ajustările aplicate pentru localizare:

pt A: -10%

pt B: -10%

pt C: -10%

si pt D: -10%

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață realizate pentru zona în care sunt amplasate proprietățile comparabile și cea a subiectului, ținând cont de cât se recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un imobil de care o amplasare diferită de cea a terenului subiect.

Ajustări pentru suprafață

Comparabila A, nu necesită ajustări.

Comparabila B, nu necesită ajustări.

Comparabila C, fiind mai mică, o ajustăm cu -10%.

Comparabila D, cu suprafața mai mare, o ajustăm cu 5%.

Valoarea ajustată se stabilește pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect.

Ajustări pentru destinația (utilizarea) terenului

Destinația terenului A (Rezidențial) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

Destinația terenului B (Rezidențial) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

Destinația terenului C (Rezidențial / Comercial) este diferită de cea a proprietății subiect. Din acest motiv este necesară aplicarea unei ajustări de -10%.

Destinația terenului D (Rezidențial / Comercial) este diferită de cea a proprietății subiect. Din acest motiv este necesară aplicarea unei ajustări de -10%.

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se poate

informații despre comparabile cu aceeași CMBU afiate în aceeași zonă, dar se găsește în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici dar cu o CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.

Ajustări pentru acces

Accesul către comparabila A (similare) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila B (similare) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila C (similare) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila D (similare) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența dintre diversele tipuri de

finisare a suprafeței drumurilor.

Ajustări pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Favorabilă). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Favorabilă). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Favorabilă). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei D este - inferior - diferit de cel al proprietății subiect (Favorabilă). Se aplică o ajustare de: 10

Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferența dintre topografia comparabilelor și cea a proprietății subiect.

Ajustări pentru utilități

Deoarece comparabila A are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila B are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila C are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila D are utilități similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferența dintre diversele tipuri de echipare și utilități diferite față de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustări pentru deschidere (front strădal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similară cu cea a proprietății subiect, nu se aplică ajustări.

Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similară cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustări.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similară cu cea a proprietății subiect, nu se aplică ajustări.

Pentru comparabila D, deoarece are deschiderea similară cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustări.

Ajustările (în cont de cât se recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de un front strădal diferit față de cel al proprietății subiect).

Ajustări pentru obiectivul de aducere la stadiul de teren construit

Deoarece comparabila A prezintă același amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila B beneficiază de amenajări mai puțin decât proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de 10%.

Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila D beneficiază de amenajări mai puțin decât proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de 10%.

Ajustările (în cont de cât se recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pt un imobil cu amenajări diferite de cele ale prop. subiect).

Date despre tranzacții și cotații cu terenuri similare

Comparabila A - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-vizavi-de-politia-municipiului-vaslui-201-mp-IDqKkc>

← Înapoi la listă Teren de la țară » 103 » Județul » Vaslui » Vaslui » Dreda » Dacemone » Teren intravilan vizavi de Politia Municipiului Vaslui 201 mp



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa pot primi mai multe informatii in ceea ce e efectiv o oferta. Multumesc!

Online Services S.R.L. (Societate din Romania)

99 000 €

202 €/mp

Prezentare generala

Prezentare generala

Suprafata	491 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	privat

Teren in suprafata de 491 mp, intravilan, categorie de folosinta curti constructii (a se avea in vedere terenul liber de constructii, acestea fiind in curs de demolare).

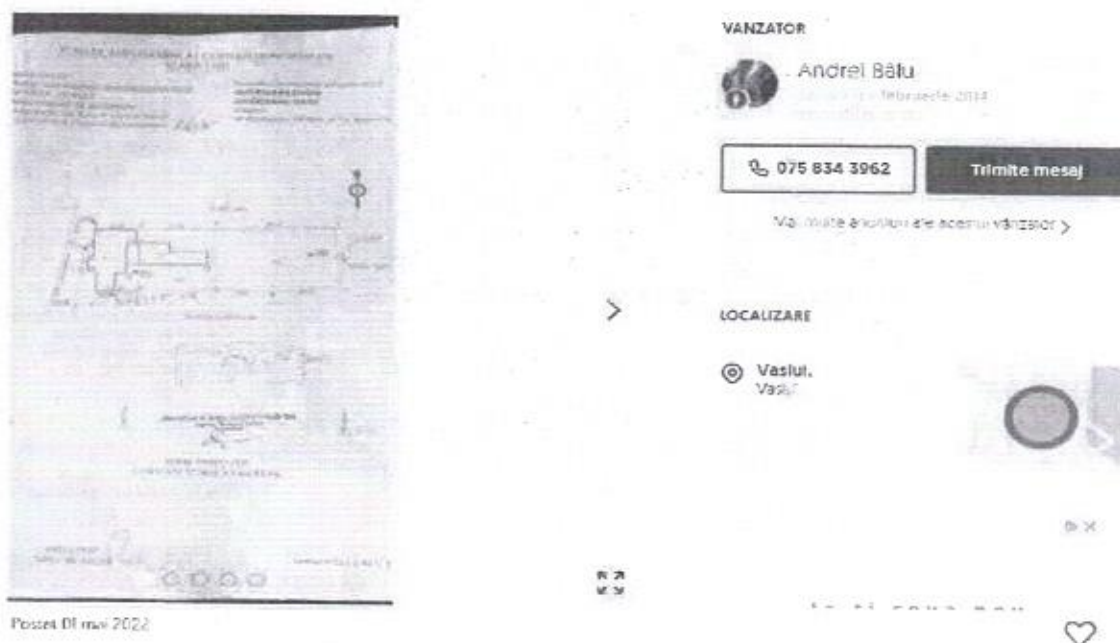
Terenul este situat intr-o zona centrala, vizavi de Politia Municipiului Vaslui, avand totodata in apropiere: diverse institutii (OCPI Vaslui, Inspectoratul General pentru Imigrari, Inspectoratul Judetean de Jandarmi), gradinite (Gradinita nr. 15- 200m), scoli (Scoala Generala nr. 3- 500 m), licee (Mihail Kogalniceanu-400m, Stefan Procopiu), Parcul Copou, Plata Traian, supermarket Penny.

Pretul include si proiectul pentru imobilul cu suprafata construita la sol de 175,94 si suprafata desfasurata de 356,34 mp, regim de inaltime Beci+Parter+1 Etaj.

Particularitati

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, scoli

Comparabila B - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfyTFL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



VANZATOR

Andrei Bătu
Vaslui · 14 mai 2022 · Telefonat: 2014

075 834 3962 **Trimite mesaj**

Vă poate interesa și acest vânzător >

LOCALIZARE

Vaslui, Vaslui

Postat 01 mai 2022

Teren intravilan

195 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 045 m²

DESCRIERE

Teren intravilan, cu o suprafata de 1044,83 MP, situat in zona rezidentiala a Mun. Vaslui, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 14, acte la zi.

Terenul are o deschidere de 20.39 ML, iar pe acesta sunt amplasate constructii din palanta si caramida.

UTILITATI PE TEREN: APA, GAZ, CURENT ELECTRIC, CANALIZARE.

La momentul semnarii unui acord intre vanzator si cumparator, se va efectua demolarea constructiilor existente, iar terenul se va preda liber de sarcini.

REGIM DE INALTIME AUTORIZABIL: S+P+2+MANSARDA RETRASA.

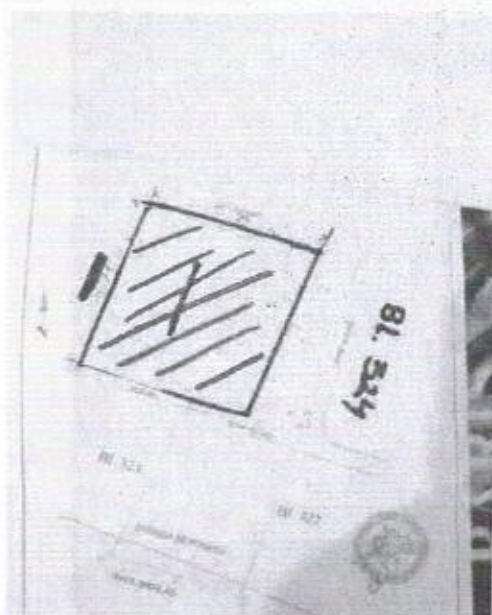
PRET USOR NEGOCIBIL. SE ACCEPTA SI UNELE VARIANTE.

Relatii la nr de telefon: 07*****62

ID: 235158729 Vizualizări: 608 ☐ Raportează



Comparabila C – <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-ID1QFbD.html#f5137eb079>



Postat 03 mai 2022

Teren intravilan

250 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1426 m²

(P) eToro: **Tranzacționează Bitcoin și altele**

DESCRIERE

Vand teren intravilan, str. LIBERTATII, între blocuri, în suprafața de 1426 mp, întreg sau parcelabil, cu acces pe două laturi. Deschidere 40 mp.

ID: 234196421

Vizualizări: 1429

☐ Raportează

Comparabila D - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/vaslui/central/teren-construcții-de-vanzare-XCEQ13004?lista=2988441&listing=1&pagina=1>

Teren semicentral in Oras Vaslui

135.000 €

Voaia Panna



Andrei Ionut
2022

SC EXPERT CASA IMOBILIARE
SRL

Trimite mesaj

Specificații

ID Anunț XCEQ13004

Actualizat la 27/05/2022

Suprafață teren: 784 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: Intravilan

Construcție pe teren: Nu

Lot parcele: Nu

Front strada: 1 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Apă

Canalizare

Gaz

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strad: asfaltate

Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Teren împănuit



Alte oferte identificate

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-vanzare-teren-spalatorie-auto-IDfPyhE.html#f5137eb079>



Postat 27 mai 2022

VANZATOR



Luciana Damian

mai 2014

☎ 074 596 7982

Trimite mesaj

Ma, multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE



Vaslui,
Vaslui



Inchiriere/ Vanzare Teren + spalatorie auto

205 000 € Prețul e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1.371 m²

(P) eToro: **Te gandesti sa cumperi Crypto?**

DESCRIERE

Vând teren intravilan (+ Spalatorie auto) in suprafata totala de 1371 mp, in Vaslui, strada Sculptor Constantin Popovici Nr.12 (Intrare Poligonul auto).

Terenul beneficiază de toate utilitățile.

* Posibilitate de inchiriere a terenului, 1500€/luna.

ID: 233931558

Vizualizări: 1445

Raportează

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-vaslui/f5c07d24ig007083d1976f976g44f726.html>

publi24.ro

 Contul meu

Căuta anunțul...

Toate județele

Publi24 Anunțuri Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren intravilan vaslui

380 EUR

 Vaslui, Vaslui

Descriere

Vand teren intravilan Vaslui, 500 mp, langa scoala generala Nr. 4 Vaslui, deschidere 10 m, toate utilitatile. Pret 380 euro/mp.

Vezi detalii pe www.publi24.ro



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare/5065d4hd28d7752f17c2ggh05d113g56.html>

publi24.ro

 Contul meu

Căuta anunțul...

Toate județele

Publi24 Anunțuri Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

De vanzare

400 EUR

 Vaslui, Vaslui Central  Vezi pe harta

Descriere

Vand, teren intravilan, 1000 mp langa BCR Vaslui, pret 400 euro/mp

Vezi detalii pe www.publi24.ro



Documentele de proprietate, cadastru

ROMANIA
JUDETUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR. 25 privind aprobarea atestării în domeniul privat al municipiului Vaslui a unor imobile (terenuri)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI

Având în vedere solicitările:

- nr. 22280/08.08.2012 a doamnei Stofca Iuliana Creola, domiciliată în municipiul Vaslui, str. Stefan cel Mare, bl. 337, sc. C, ap. 20, parter,
 - nr. 20725/20.07.2012, a domnului Codreanu Stefan, domiciliat în Vaslui, str. Stefan cel Mare, bl. 409, sc. E, ap. 17;
 - nr. 20973/24.07.2012 domnului David I. Daniel Cristian, domiciliat în Vaslui, str. Dimitrie Bolintineanu, bl. 432, sc. C, ap. 19;
 - nr. 21084/25.07.2012 a domnului Firă Ovidiu Adrian, domiciliat în Vaslui, str. Biruintei, bl. 374, sc. A, ap. 9;
 - nr. 20943/24.07.2012 a doamnei Ulea Liliana, domiciliată în Vaslui, str. Vidin, bl. 64, sc. D, ap. 19;
- expunerea de motive a Primarului Municipiului Vaslui;
 - raportul Serviciului Agricultură, Cadastru și Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vaslui;
 - rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
- În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică;

În baza prevederilor art. 36 alin. 2 lit. "c", alin. 5 lit. "b" și "c" și art. 123 alin. 1 și în temeiul art. 45 alin. 1 și 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001/actualizată,

HOTARASTE:

Art.1. – (1) Se atesta apartenența la domeniul privat al municipiului Vaslui a imobilelor – terenuri - identificate conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se aproba completarea Inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al municipiului Vaslui, a imobilelor – terenuri - conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. – Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Agricultură, Cadastru și Patrimoniu, Oficiului Juridic, din cadrul aparatului propriu de specialitate al primarului.

Art.3. – Hotărârea intra în vigoare conform art 49 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, actualizată.

Cate un exemplar se va comunica:

- Prefectului Județului Vaslui;
- Primarului municipiului Vaslui;
- Serviciului Agricultură, Cadastru și Patrimoniu;
- Oficiului Juridic.

Vaslui: 23.08.2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
PROF. CARAGATA VALERIU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
JRS. EDUARD LĂCĂTUȘU

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters, likely representing 'E. Lăcătușu'.

Anexa nr. 1
la H.C.L. Vaslui nr. 25/23.08.2012

Tabel nominal cu terenurile care aparțin domeniului privat al municipiului Vaslui

Nr. Crt.	Adresa imobilului (construcție și teren)	Suprafața imobilului (teren (ST) și construcții (SC)) (mp)	Situația juridică teren
1	2	3	4
1	str. Stefan cel Mare, bl. 337, sc. C, ap. 20 (Stoica Iuliana Creola)	6,00	Domeniul privat
2	str. Stefan cel Mare, bl. 409, sc. E, ap. 17 (Codreanu Stefan)	3,45	Domeniul privat
3	str. Dimitrie Bolintineanu, bl. 432, sc. C, ap. 19 (David I. Daniel Cristian)	4,00	Domeniul privat
4	str. Biruintei, bl. 374, sc. A, ap. 9 (Fără Ovidiu Adrian)	4,89	Domeniul privat
5	str. Vidin, bl. 64, sc. D, ap. 19 (Ulea Liliana)	3,70	Domeniul privat

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
PROF. CARAGĂȚĂ VALERIU



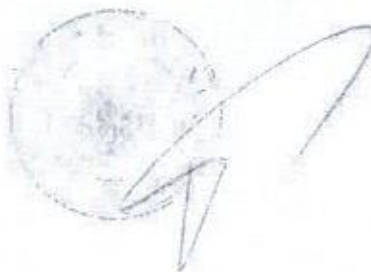
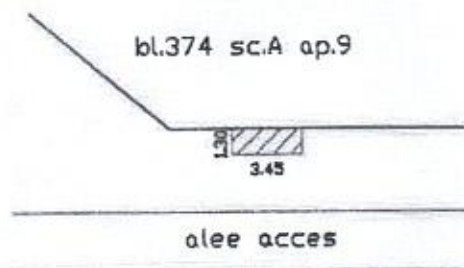
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
JRS. EDUARD LĂCĂTUȘU

Anexa nr.2
la H.C.L. nr. 25/23.08.2012

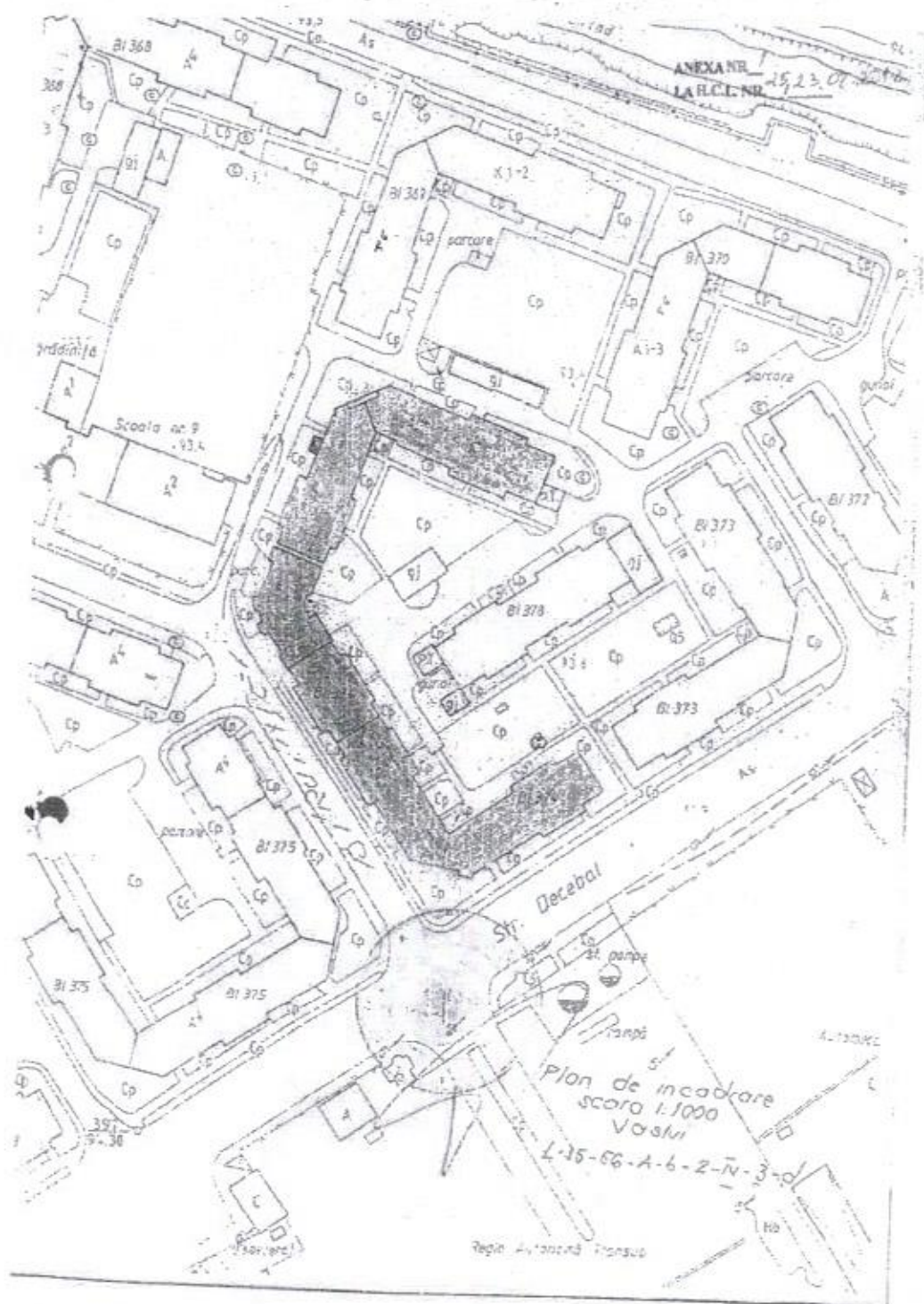
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
str. Biruintel, langa bl.374 sc.A ap.9

SC 1:250

 -Suprafata teren
ST=4.59 mp



Intocmit
Ing. Irinel Chiosu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

CARTE FUNCİARĂ NR. 77251

COPIE

Carte Funciară Nr. 77251 Vaslui

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Vaslui, Str Biruintei, Jud. Vaslui, IMOBILUL SE AFLA PE STRADA BIRUINTEI, langa BL.374, SC.A, AP.9 PARTER

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	77251	5	Construcția C1 înscrisă în C1/77251-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33772 / 17/10/2012 Act Administrativ nr. Hotărârea nr.25, din 23/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL VASLUI (+ Anexa nr.1: Aviz nr.7319/30.08.2012- Institutia Prefectului Judetului Vaslui); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) UAT VASLUI	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind sarcinile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
7464 / 06/03/2013 Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 107491, din 19/10/2012 emis de Consiliul Local Vaslui (+ Act adițional nr. 76039/05.02.2013; Hotărârea nr. 41/27.09.2012 emisă de Consiliul Local al mun. Vaslui); C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani 1) FIRA OVIDIU ADRIAN	/C2 A1
3596 / 15/01/2021 Act Notarial nr. 107, din 14/01/2021 emis de Bulumac Marin; C2 se transmite dreptul de concesiune pe o perioadă de 25 ani, ce a fost intabulat prin încheierea nr. 7464 din 06.03.2013 1) SARARIU CONSTANTIN 2) SARARIU IULIA	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Detalia pentru informare privind la adresa eazp-ancp.ro

Formular vncs-ung 3.1

Presedinte sedinta
Bohotineanu Mihaela Virginia

Contrasemneaza
Secretar
Jrs.Eduard Lacatusu

TEHNOCONCEPT SRL, reprezentant Vaslui, mail: info@tehnocconcept.ro, tel. 0744.005.004

Pag. 41

